

Lauhaz

LASTENBOEK

WELKOM IN WENDUINE

Genieten van alles wat een badstad te bieden heeft in een moderne en tijdloze omgeving.
Wenduine (De Haan), de ideale combinatie van centraal wonen, vakantie en investering.



KORTE TECHNISCHE OMSCHRIJVING VAN RESIDENTIE LAUHAZ

BOUWHEER CONSTRUCTIES

JOKKEBROK bv
Vismijnstraat 13, 8380 Zeebrugge
m. 0475 24 59 79
info@jokkebrok.eu
www.jokkebrok.eu

BASISAKTE

NOTARIAAT DRONGEN
Antoon Catriestraat 18, 9031 Gent
t. 092166510
www.notariaat-drongen.be

BOUWPLAATS

Brugsesteenweg 57 – 59, 8420 Wenduine (De Haan)

ARCHITECT

Architektenburo Wim Baekelandt bv
Dorpsstraat3/11, 8300 Knokke-Heist
m. 0486 95 76 19
info@architektenburo.be

VERKOOP

KEY IMMO CONSULTING BV
Vismijnstraat 13-15, 8380 Zeebrugge
t. 050 70 81 74
m. 0475 24 59 79
www.keyimmo.be
lodewijk@keyimmo.be

COÖRDINATIE

Duin 13 bv
Brugsesteenweg 57, 8420 Wenduine
m. 0475 94 52 37
sofie@duin13.be
www.duin13.be



ALGEMEEN

RESIDENTIE “LAUHAZ”

ZON-ZEE EN STRAND

Het project “Lauhaz” is gelegen aan de Brugsesteenweg 57 – 59 te 8420 Wenduine (De Haan) en kenmerkt zich door haar luxueuze vormgeving en strak karakter. De afwerking is van hoogwaardige kwaliteit en voldoet aan de laatste normen met betrekking tot isolatiewaarden en energie-efficiëntie.

Deze kleinschalige residentie bestaat uit **11 appartementen**, met grote bewoonbare oppervlakten, terrassen en voorzien van 2 slaapkamers en badkamer. De residentie heeft 4 bouwlagen bovengronds en 1 bouwlaag ondergronds. Het gelijkvloers heeft naast twee appartementen die voorzien zijn van terras en tuin ook nog 1 staanplaats en 5 gesloten garageboxen.

MEERWAARDE

De meerwaarde van uw appartement, mede door het concept en de ligging, is zonder twijfel gegarandeerd.

Persoonlijke begeleiding, eigen accenten en inbreng: zolang de constructie niet is aangevat kunnen veranderingen aangebracht worden aan de indeling van uw privaatief, rekening houdend met de draagstructuur van het gebouw en de technische aspecten.

Samen met u wordt uw privaatief met eigen ideeën en accenten op punt gezet.

De bouwheer voorziet een binnenhuisarchitect waar elke klant beroep op kan doen voor de afwerking van uw droomappartement in Blankenberge. Zo wordt u van A tot Z begeleid en heeft u steeds een aanspreekpunt tijdens het gehele bouwproces. Communicatie met onze klanten en opvolging zijn prioritair binnen ons concept.

CONSTRUCTIE

Het gebouw wordt opgetrokken uit materialen van eerste kwaliteit die de integriteit en de esthetische uitstraling van het gebouw waarborgen.

VEILIGHEID

Videofoon welke toelaat te observeren zonder zelf gezien te worden. Een 3-punts slot + spion aan voordeur appartement.

ISOLATIE

Vloerisolatie met zwevende draagconstructie tegen doorgeven van contactgeluiden, thermische isolatie van buitenmuren.

A. BESCHRIJVING VAN MATERIALEN EN TECHNISCHE UITRUSTING.

1. Grondwerken

De grondwerken omvatten de uitgravingswerken volgens de afmetingen van het plan voor het uitvoeren van funderingen en riolering.

2. Funderingen

De aard van de funderingen is in functie van de bodemgesteldheid. De plannen en de keuze van het type van funderingen worden opgemaakt door een gespecialiseerd studiebureau.

3. Riolering

Wordt aangesloten op de gemeenteriolering volgens de vigerende voorschriften.

4. Metselwerk

Zal uitgevoerd worden in traditioneel gemetseld - of verlijmd snelbouwsteen. De binnenwanden worden uitgevoerd in verlijmd snelbouwsteen of gipsblokken.

5. Gewapend beton

Alle studies, betonconstructies al dan niet geprefabriceerd zoals kolommen, wanden lateien, enz. worden opgemaakt door een gespecialiseerd studiebureau zoals onder artikel 2 vermeld. De betonsamenstelling wordt bepaald door de verantwoordelijk ingenieur.

6. Gevelbekleding

Alle gevels worden uitgevoerd in gevelsteen, dunbedmortel of gelijmd, er kan lokaal ook voor crepi gekozen worden.

Alle materialen zijn nader te bepalen door de architect.

7. Isolatie

Bijzondere aandacht wordt gegeven aan de thermische en akoestische isolatie:

- Hydro: alle opgaande muren zullen onder het peil van het gelijkvloers voorzien zijn van een laag roofing om opstijgend vocht tegen te houden.
- Geluid: chape van het type "zwevende vloer" waarop een cement chape.
- Thermisch: spouwmuurisolatie en andere isolaties minstens conform de EPB-vereisten.

8. Dak

Meerlaagse dakdichting met 10 jaar waarborg. De dakisolatie minstens conform de EPB-vereisten.

9. Voegwerk

Voor- en achtergevel wordt uitgevoerd in dunbedmortel of gelijmd danwel crepi.

10. Dorpels in blauwe hardsteen

Hardsteen herkomstig uit één zelfde geologische etage, mag noch schilfering, noch verwerking vertonen. De horizontale vlakken zijn blauw geslepen.

11. Zinkwerken

Zichtbare afvoerbuizen en goten aan hellende daken worden uitgevoerd zink (natuurkleur of anthra-zinc).

12. Dakranden

Worden uitgevoerd in gelakt of geanodiseerd aluminium aangepast aan de dakbedekking (kleur en textuur nog nader te bepalen door de architect).

13. Chapevloeren

In functie van de vloerafwerking.

14. Bepleisteringen/spuitplamuur

De wanden in steen worden uitgevoerd met een éénlaagse spuitpleisterlaag die glad wordt afgewerkt. Een éénlaagse pleisterlaag is voorzien voor de buitenwanden. De predallen (plafonds) van de bovengrondse verdiepingen worden afgewerkt met een éénlaagse spuitplamuur. De stukadoor zal uitzonderlijke zorg besteden aan alle reeds afgewerkte en geplaatste constructieonderdelen zoals ramen, deuren,... Aan alle hoeken is een versterkingsprofiel voorzien in gerekt metaalgaas (verzinkt) of PVC profielen, geplaatst in de bezetting. Er is geen spuitplamuur, noch bepleistering voorzien in de technische lokalen (tellerlokalen, garageboxen, ...). Die ruimtes blijven in naakte betonnen en/of opgevoegde metselwerk wanden. De onderkant en de zijkant van de trap worden niet bepleisterd. In de privaatieve delen, het bijwerken van verdere niveauverschillen, het schilderklaar maken van den wanden en plafonds en alle opkitwerk tussen verschillende materialen valt onder het lot schilderwerken, dat niet opgenomen is in deze aanneming.

15. Buitenschrijnwerk

Alle ramen achter zijn vervaardigd uit PVC. De ramen voor worden voorzien in aluminium. De uiteindelijke keuze wordt bepaald door de architect.

16. Tussendeurstukken

Uit te voeren in metaal, natuursteen of composite (enkel waar verschillende bevoeringen elkaar raken).

17. Glaswerk

De ruiten zullen een dikte hebben die in functie is van de grootte van het chassis. Alle woonlokalen zijn van dubbele beglazing voorzien (k-waarde beglazing 1.0 Watt/m²/°K en minstens conform de EPB-vereisten).

18. Kokers - afvoerleidingen - verluchtingen

De verluchting van de badkamers, W.C., en douches wordt uitgevoerd door middel van een mechanisch verluchtingssysteem. De dampkappen in de keukens worden aangesloten op een type koolstoffilter.

19. Balustrades

De balustrades worden uitgevoerd in gelakt metaal al dan niet in combinatie met klaar glas (kleur en textuur nog nader te bepalen door de architect).

20. Terrassen

Zijn geprefabriceerde elementen in sierbeton, ook het loopvlak (zie plan) (kleur en textuur te bepalen door de architect). Waar dakdichting wordt een terras met tegels voorzien volgens keuze architect.

21. Lift

Zal beantwoorden aan de Belgische normen inzake veiligheid en snelheid. Er zijn metalen brandwerende telescopische deuren voorzien. Signalisatie binnen de kooi.

B. GEMENE DELEN.

1. Inkomdeur

Beglaasde aluminium deur met deurpomp.

2. Tussendeur

In hout of andere afwerking te kiezen door architect, maximaal beglaasd en met elektrisch slot.

3. Brievenbuskastjes

Een kastje per appartement geplaatst in hal. Uitgevoerd in hout of gelakt metaal, volgens detail plan architect.

De plaatsing kan afwijken als de bevoegde overheidsdiensten dit vragen.

4. Inkom

Luxe inkom evenredig aan de standing van het gebouw, volgens detail plan architect.

5. Trap + traphal

Evacuatietrapp volgens keuze architect. Valbeveiliging in aluminium. Gemeenschappelijke hal in natuursteen of keramiek, muren voorzien van schilderwerk of spuitwerk.

C. TECHNISCHE UITRUSTING.

1. Centrale verwarming met aardgas

Individuele verwarming met generator (wandtoestel) op aardgas, type condenserende ketel (rendement ca 108 %) met productie sanitair warmwater.

- ▶ radiatoren in plaatstaal met ingewerkte buizen
- ▶ klokthermostaat in living
- ▶ warmteverdeling per kamer berekend bij een buitentemperatuur van - 10 °C:
 - living en keuken 22 °C
 - badkamer en douche 24 °C
 - slaapkamer 18 °C

2. Sanitaire inrichting

De leidingen vanaf de individuele watertellers worden uitgevoerd in kunststofbuizen bestand tegen corrosie en hoge temperaturen. De individuele watertellers worden geplaatst in de inkom of een door architect nader te bepalen plaats. Alle afvoerleidingen worden uitgevoerd in harde kunststofbuizen, temperatuurbestendig en geschikt voor sanitair afvoerwater. Alle verticale leidingen worden geplaatst in de daarvoor aangewezen kokers.

3. Toestellen

Alle toestellen worden geleverd in een witte kleur, volgens aanduiding zoals op het architectuurplan. De sanitaire toestellen en kranen voldoen aan de hoogste eisen inzake kwaliteit en comfort. De plaatsing van de opgesomde toestellen, in zoverre deze voorkomen op het plan en hun aansluiting aan koud en warm water volgens de keuze van het toestel, zijn in de prijs inbegrepen.

- ▶ Toilet
 - Hang-WC in porselein met inbouw element en inbouw spoeltoetsen en soft close toiletzitting
 - Verchroomde papierrolhouder
 - Handwasbakje met syphon en kraan
 - Rechthoekige wandspiegel onzichtbare ophanging – handdoekstaafje
- ▶ Badkamer
 - Ingebouwd ligbad in acryl of een douche
 - Ideal Standard Eco 1 greepsbadmengkraan met handsproeier Hans Grohe en handdouchehouder
 - Badkamermeubel greeploos met 1 lade en geïntegreerd tablet met 1 of 2 verzonken wasbakken
 - Spiegel op paneel met ingebouwde verlichting
 - Ideal Standard Eco wastafelmengkranen met automatische lediging
- ▶ Douchekamer (indien aanwezig)
 - Douchetube in kunststof
 - Thermostatische douchekraan met douchegarnituur met glijstang en handdouche
 - Waar mogelijk douchedeure/wand in helder veiligheidsglas met verchroomd profiel
 - Badkamermeubel greeploos met 1 lade en geïntegreerd tablet met 1 verzonken wasbak
 - Spiegel op paneel met ingebouwde verlichting
 - Ideal Standard Eco wastafelmengkraan met automatische lediging
- ▶ Keuken
 - 1 greepskeukenmengkraan
- ▶ Berging
 - De aansluitingen zijn voorzien voor wasmachine
- ▶ De particuliere handelswaarde van deze sanitaire installatie bedraagt inclusief 21% BTW: 7.500 euro

4. Elektrische installatie

De installatie voldoet aan de laatste technische eisen en is conform de voorschriften van de elektriciteit leverende maatschappij en netbeheerder.

Alle lichtpunten en schakelaars worden uitgevoerd volgens aanduiding op detailplan elektriciteit. De installatie is zonder inbegrip van armaturen of lampen. De afdekplaatjes zijn van het merk NIKO of gelijkwaardig.

De volledige installatie is voorzien van een schakelschema, schakelkast met automatische zekeringen, een verliesstroomschakelaar en wordt gekeurd door een erkend organisme.

Beschrijving van de installatie PER APPARTEMENT

- ▶ Living
 - 2 lichtpunten aan het plafond (zit- en eethoek) enkele richting
 - 6 stopcontacten op plintheogte
 - 1 TV aansluiting
 - 1 data aansluiting
- ▶ Keuken
 - 1 lichtpunt onder hangkasten
 - 1 lichtpunt aan plafond enkele richting
 - 3 stopcontacten boven werkblad
 - 1 aansluiting voor de koelkast
 - 1 aansluiting voor de vaatwasmachine
 - 1 aansluiting voor de kookplaat
 - 1 aansluiting voor de combi-oven
 - 1 aansluiting voor de dampkap
- ▶ Hal en/of nachthal
 - 2 lichtpunten dubbele richting
 - 1 stopcontact op plintheogte
 - 1 video-installatie
 - Autonome rookmelder op batterij
- ▶ Toilet
 - 1 lichtpunt aan plafond enkele richting
- ▶ Berging appartement
 - 1 lichtpunt aan plafond enkele richting
 - 1 stopcontact op plintheogte
 - 1 stopcontact verwarmingsketel
 - 2 stopcontacten voor aansluiting wasmachine en droogkast (type condensatie)
 - 1 dubbel stopcontact voor aansluiting randapparatuur dataprovider of anders
 - Verdeelbord met automatische zekeringen, differentieel schakelaar
- ▶ Badkamer
 - 1 lichtpunt plafond enkele richting
 - 1 lichtpunt voor spiegelverlichting
 - 2 stopcontacten
- ▶ Douchekamer (indien vermeld op plan)
 - 1 lichtpunt plafond enkele richting
 - 1 lichtpunt voor spiegelverlichting
 - 1 stopcontact

- ▶ Slaapkamer(s)
 - 1 lichtpunt plafond dubbele richting
 - 3 stopcontacten op plintheogte
 - 1 extra aansluitpunt voor TV-distributie en 1 voor data
- ▶ Afzonderlijke berging
 - 1 lichtpunt plafond enkele richting in opbouw
 - 2 stopcontacten op plintheogte in opbouw

Beschrijving van de installatie GEMENE DELEN

- ▶ Volgende elektrische installaties zijn voorzien:
 - Lichtpunten type verlichte drukknopen (ingesteld op minuterie) en/of ingebouwde bewegingsmelders in de trapzalen en gemeenschappelijke hallen
 - Voorzieningen voor de liftinstallatie
 - Voorzieningen voor branddetectie
 - Lichtpunten en armaturen in de gemeenschappelijke inkomhal
 - Een volledige videofooninstallatie verbindt alle wooneenheden met de inkomhal van het gebouw.

De schakelaar en stopcontacten in de bergingen zullen uitgevoerd worden in opbouw.

5. Parlofoon en deuropener - videofoon

Een volledige installatie voor videofoon verbindt alle appartementen met de inkom van het gebouw. Ieder appartement bevat apparatuur met belknop die elektrisch slot, gelegen bij de ingang, in werking stelt.

6. Teledistributie

In elk appartement is het buizenet voor een telefoonaansluiting aanwezig. In elk appartement bestaat de mogelijkheid om aan te sluiten op het net van radio- en teledistributie.

Voor de lift is een separate telefoonaansluiting voorzien.

D. AFWERKING APPARTEMENTEN.

1. Bevloering

Te kiezen bij de leverancier aangeduid door de promotor.

- Vloerafwerking met een particuliere handelswaarde van €100/m² incl. 21% BTW en incl. plaatsing.
- Plinten zijn in overeenstemming met de bevloering, inbegrepen in de maximum particuliere handelswaarde van de vloer. In de badkamers sluiten de faiencetegels onmiddellijk aan op de vloer, hier wordt dus geen plint voorzien.

2. Faiences

De wandbekleding in de badkamers, douchecellen en keukens wordt gekozen uit dezelfde reeks als de vloertegels en geplaatst volgens de geldende normen.

De wandbetegeling wordt voorzien:

- In de douches over de volle wandhoogte rond de douchetube
- Onderaan en rondom het bad tot plafondhoogte
- In de keuken tussen werkblad en de hangkasten, en de opstanden van het vrijstaand keukenmeubel, tussen de kookplaat en de kastenwand
- De particuliere handelswaarde bedraagt € 90/m² inclusief plaatsing en inclusief 21% BTW

3. Venstertabletten

Alle ramen met borstwering worden voorzien van een venstertablet volgens keuze architect.

4. Binnen schrijnwerk

Binnendeuren in volle kern, type schilderdeuren, met alu/ inox deurkruk. Inkomdeur van het appartement met 3-punts-slot met brandweerstand 1/2 uur, voorzien van een spion.

Omlijsting in multiplex, R.N.D. of waterbestendig MDF. Ander meubilair is niet voorzien.

5. Keukens

De keukenkasten zullen worden uitgevoerd volgens de op te maken detailtekeningen. Dit met inbegrip van alle bijhorigheden zoals aansluitstukken, plinten enz.. De panelen worden afgewerkt met een hoogwaardige melanine.

Al de scharnieren van de deuren zijn regelbaar en de deuren van de kasten zijn zelfsluitend. Het werktablet kan tevens bedekt worden met een composietsteen.

Keuken zoals ingetekend op verkoopplan is louter indicatief.

Detailplannen van de keukens zullen eveneens huishoudtoestellen bevatten zoals:

- Keramische kookplaat
- Ingebouwde vaatwasmachine
- Combinatie oven/microgolf
- Koelkast met diepvriesvakje
- Geïntegreerde dampkap van het type koolstoffilter
- Inox spoeltafel

Allen van het merk AEG of gelijkwaardig.

De keukens hebben een particuliere handelswaarde van € 12.500 (incl. 21% BTW).

6. Schilderwerken

Voor de gemene delen, met uitzondering van garages en bergingen, van het gelijkvloers en de verdiepingen, zoals muren, plafonds en voorzijde der inkomdeuren, houtwerk, enz. zijn de nodige schilderwerken voorzien. De privatieven worden niet geschilderd.

OPMERKINGEN

1. Plannen

De plannen van het gebouw die aan de kopers worden overhandigd zijn opgemaakt te goeder trouw door de architect. Indien minieme afwijkingen zich voordoen, zowel in meer als in min, zullen deze beschouwd worden als aanvaardbare verschillen die in geen geval de eis tot welk danig schadevergoeding door één der partijen rechtvaardigen.

2. Lastenboek en plannen

De bouwpromotor behoudt zich het recht voor detail aanduidingen van het huidige lastenboek en plannen te wijzigen, indien dit nodig geacht wordt door de architect of de daartoe bevoegde administratieve overheden.

3. Wijzigingen van gebruikte materialen

De werken zullen door de aannemers uitgevoerd worden met de materialen die in de beschrijving aangegeven zijn. Op advies van de architect behoudt de verkoper zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de keuze van materialen voor zover deze wijzigingen geen nadeel berokkenen aan de in het lastenboek voorziene kwaliteit.

Dergelijke wijzigingen kunnen zich in principe slechts voordoen om welbepaalde economische en commerciële redenen, zoals verdwijning van de markt, leveringstermijn onverenigbaar met de normale gang der werken, enz...

Indien bepaalde werken op vraag van de koper niet uitgevoerd dienen te worden of indien de gekozen materialen een lagere handelswaarde hebben dan de materialen voorzien in de basis, zal er een minprijs toegekend worden aan de Koper equivalent aan het verschil t.o.v. het voorziene bedrag in het lastenboek, verminderd met 30%. Deze minprijs zal in rekening gebracht worden bij de eindafrekening.

4. Erelonen van de architect - Coördinatiekosten - Administratiekosten

De erelonen van de architect zijn inbegrepen in de verkoopprijs. Wijzigingen aan het plan kunnen aanleiding zijn tot een meerprijs, door de promotor te begroten.

5. Tellers - Taksen

Het huren van tellers (elektriciteit, gas, water, enz.) wordt afzonderlijk aan de kopers aangerekend, alsook de kost van definitieve aansluitingen van alle nutsvoorzieningen en de eventuele bouwaksen.

6. Werken uitgevoerd door derden

Het is de koper niet toegelaten werken, van om het even welke aard voor de overname van het gebouw, door derden te laten uitvoeren, uitgezonderd met schriftelijke toelating van de promotor. Het is de koper bovendien niet toegelaten werken voorzien volgens het lastenboek en inbegrepen in de koopsom te laten uitvoeren door een derde aannemer.

7. Meubilering

De meubilering is niet voorzien en werd enkel ten titel van inlichting en schikking op het plan getekend.

8. Zetting van het gebouw

De krimp- en zettingsbarsten veroorzaakt door de normale zetting van het gebouw is enerzijds geen reden tot uitstellen van betaling en anderzijds ressorteert dit niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwpromotor, architect of aannemer. Het gaat hier immers om verschijnselen inherent aan de natuur van het gebouw.

9. Toegang tot het gebouw

De toekomstige eigenaar of diens vertegenwoordiger heeft geen toegang tot de werf tenzij hij begeleid wordt door een afgevaardigde van de bouwheer en dit na afspraak. Zelfs onder bovengemelde omstandigheden gebeurt ieder bezoek aan de werf tot en met de voorlopige oplevering op volledig risico van de bezoeker, de toekomstige eigenaar of de eigenaar, en dit zonder dat deze enig verhaal kan uitoefenen op de architect, de projectontwikkelaar, de coördinator of de aannemer in geval van ongeval tijdens voormeld bezoek.

Bij ongeautoriseerde betreding van de bouwwerf of het appartement door koper of zijn vertegenwoordiger zal de bouwheer hiervan aangifte te doen bij de relevante overheidsdiensten.

10. De garages en staanplaatsen

De poort is van het type industrie kantelpoort en geautomatiseerd, de staanplaatsen worden aangeduid met duidelijke lijnen, kleur en afwerking naar keuze architect.

Voor akkoord, Wenduine op / /

De verkoper,

De koper



JOKKEBROK^{bv}
PROJECT DEVELOPMENT

0475 24 59 79
info@jokkebrok.eu
Vismijnstraat 13, Zeebrugge

WWW.JOKKEBROK.EU